

No	332	事務事業評価票		所管部長等名	建設部長 船藏 満彦				
評価対象年度		平成 24 年度		所管課・係名	建築住宅課 住宅係				
				課長名	今村 一成				
(Plan) 事務事業の計画									
事務事業名	公営住宅施設整備事業			会計区分	一般会計				
				款項目コード(款-項-目)	07	—	06	—	01
				事業コード(大-中-小)	03	—	12	—	07
施策の体系 (八代市総合計画における位置づけ)	基本目標(章)	第3章 安全で快適に暮らせるまち							
	施策の大綱(節)【政策】	うるおいのある快適なまちづくり							
	施策の展開(項)【施策】	安心で快適な住環境の形成							
	具体的な施策と内容	良質な住宅の供給							
事務事業の目的	市営住宅の危険又は老朽箇所の整備を行うことにより、より安全で良好な住宅の提供が持続的に可能となる。市営住宅ストックを長く維持し、住宅事業における建設コストを抑える。								
事務事業の概要 (全体事業の内容)	市営住宅の危険又は老朽箇所について計画的な改善を実施する。								
根拠法令、要綱等	公営住宅法								
実施手法 (該当欄を選択)	● 全部直営		一部委託		全部委託		法令による実施義務 (該当欄を選択)	● 義務である 義務ではない	
事業期間	開始年度	合併前			終了年度	未定			

(Do) 事務事業の実施										
評価対象年度の事業の内容										
対象 (誰・何を)					内容 (手段、方法等)					
市営住宅の建物、設備					<ul style="list-style-type: none"> ●政策空家解体工事(2棟) ●海士江団地電気温水器取替工事(7戸) ●郷開団地浴槽湯沸器取替工事(B棟10戸) ●上日置団地屋上防水工事(6号棟) ●郷開団地中性線欠相保護付ブレーカー改修工事 ●市営団地風呂金取替(郷開団地1戸) ●市営住宅置取替(井揚団地1戸) ●その他修繕(7件) 					
成果目標 (どのような効果をもたらしたいのか)										
団地ごとの改善スケジュールを示した「八代市営住宅長寿命化計画」に沿って、順次修繕及び改善を行うことで建物本体の寿命を延ばす。平成になって建設された木造住戸については、想定使用年数30年を40年に、また中層耐火構造住戸については、50年を70年へ延ばした使用を目標とする。										
事業開始時点からこれまでの状況変化等										
中層耐火構造(コンクリート造2階建、3~4階建、)の市営住宅については、昭和49年~平成14年に建設されているが、躯体、設備共経年劣化による老朽化が進行している。										
コスト推移					24年度決算	25年度予算	26年度見込	27年度見込	28年度見込	
総事業費 (単位:円)					13,936,360	23,230,000	50,905,000	45,837,000	52,460,000	
事業費(直接経費) (単位:円)					8,406,360	17,000,000	44,675,000	39,607,000	46,230,000	
財源内訳	国県支出金				0	0	0	0	0	
	地方債				0	0	0	0	0	
	その他特定財源				0	8,481,000	8,481,000	8,481,000	8,481,000	
	一般財源				8,406,360	8,519,000	36,194,000	31,126,000	37,749,000	
人件費					24年度	25年度見込	26年度見込	27年度見込	28年度見込	
概算人件費(正規職員) (単位:円)					5,530,000	6,230,000	6,230,000	6,230,000	6,230,000	
正規職員従事者数 (単位:人)					0.79	0.89	0.89	0.89	0.89	
臨時職員等従事者数 (単位:人)					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
事業の活動量・実績の数値化	指標名				単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	市営住宅長寿命化計画による住宅の改善棟数(累計)			棟	18	30	50	56	92
	②									
	③									
〈記述欄〉※数値化できない場合										

もたらそうとする効果・成果の数値化	指標名		指標設定の考え方	単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	市営住宅長寿命化計画達成率	市営住宅長寿命化計画に沿った修繕・改善事業を実施することで、安心で快適な住環境を形成することができると思われるため。	%	8.4	14	23.4	26.2	43
	②								
	③								
〈記述欄〉※数値化できない場合									

(Check) 事務事業の自己評価					
事業実施の妥当性	①	【計画上の位置付け】 事業の目的が上位政策・施策に結びつきますか	A 結びつく B 一部結びつく C 結びつかない	A	(現状分析等) 公営住宅の管理者である市が修繕を行なう必要がある。(公営住宅法第21条)
	②	【市民ニーズ等の状況】 市民ニーズや社会状況の変化により、事業の役割が薄れていませんか	A 薄れていない B 少し薄れている C 薄れている	A	
	③	【市が関与する必要性】 市が事業主体であることは妥当ですか(国・県・民間と競合していませんか)	A 妥当である B あまり妥当でない C 妥当でない	A	
活動内容の有効性	①	【事業の達成状況】 成果目標の達成状況は順調に推移していますか	A 順調である B あまり順調ではない C 順調ではない	B	(現状分析等) 市営住宅の施設整備を適切に行わなければ、団地の劣化が進行するとともに、危険箇所や設備の不具合が増加し、入居者に危険や不自由が生じるため、計画的な施設整備が必要である。
	②	【事業内容の見直し】 成果を向上させるため、事業内容を見直す余地はありますか	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	A	
実施方法の効率性	①	【民間委託等】 民間委託、指定管理者制度の導入などにより、成果を下げずにコストを削減することは可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	A	(現状分析等) 市営住宅の施設整備については、民間へ委託可能な部分は無いか検討を行ったが、指定管理者を導入している先進地においても計画的な施設・設備の修繕は市が直接実施している状況である。市の施設である市営団地そのものの改修は市が責任を持って実施しなければならない分野であり指定管理者等への委託に馴染まないと思われる。
	②	【他事業との統合・連携】 目的や形態が類似・関連する事業との統合・連携によりコストの削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	A	
	③	【人件費の見直し】 非常勤職員等による対応その他の方法により、人件費の削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B	
	④	【受益者負担の適正化】 受益者負担に見直しの余地はありますか(引上げ・引下げ・新たな負担・廃止)	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	A	

(Action) 事務事業の方向性と改革改善						
今後の方向性 (該当欄を選択)	不要(廃止)	(今後の方向性の理由)				
	民間実施 市による(民間委託の拡大・市民等との協働等) 市による実施(要改善) ● 市による実施(現行どおり) 市による実施(規模拡充)	市営住宅の運営については、平成22年度の事業仕分けにより指定管理者制度の導入を検討するよう提言を受けて検討中であるが、施設整備についても民間へ委託可能な部分は無いか検討を行った。指定管理者を導入している先進地においても計画的な施設・設備の修繕は市が直接実施している状況である。市の施設である市営団地そのものの改修は市が責任を持って実施しなければならない分野であり指定管理者等への委託に馴染まないと思われる。				
改革改善内容	今後の改革改善の取組と、もたらそうとする効果					
	年数が経過すると建物の状況が変化していくため、修繕計画はおおむね5年ごとに見直しを行なう。市営住宅の危険・老朽箇所の整備を計画的に行うことにより、より安全で良好な住宅の提供が持続的に可能となる。また、市営住宅ストックを長く維持し、住宅事業における建設コストを抑える。					
改革改善による期待成果						
成果	コスト			外部評価の実施 有：外部評価(市民事業仕分け)	実施年度	平成23年度
	削減	維持	増加			
	向上			決算審査特別委員会における意見等 (委員からの意見等)		
	維持	●				
低下						

No	336	事務事業評価票		所管部長等名	建設部長 船藏 満彦				
				所管課・係名	建築住宅課 住宅係				
				課長名	今村 一成				
評価対象年度	平成 24 年度			(Plan) 事務事業の計画					
事務事業名	公共建築物営繕事業			会計区分	一般会計				
				款項目コード(款-項-目)	07	—	01	—	02
				事業コード(大-中-小)	03	—	12	—	11
施策の体系 (八代市総合計画に おける位置づけ)	基本目標(章)	第3章 安全で快適に暮らせるまち							
	施策の大綱(節)【政策】	うるおいのある快適なまちづくり							
	施策の展開(項)【施策】	安心で快適な住環境の形成							
	具体的な施策と内容	耐震化の推進及び建築物の安全対策							
事務事業の目的	市有建築物の建築、修繕、及び点検を行い、市民等が安心して利用できるよう施設の営繕業務を行う。								
事務事業の概要 (全体事業の内容)	市有建築物所管課の依頼を受け、当該建築物の営繕業務を行う他、建築基準法の規定により対象となる建築物の点検業務を行う。								
根拠法令、要綱等	建築基準法								
実施手法 (該当欄を選択)	● 全部直営		一部委託	全部委託	法令による実施義務 (該当欄を選択)	● 義務である 義務ではない			
事業期間	開始年度	合併前			終了年度	未定			

(Do) 事務事業の実施

評価対象年度の事業の内容

対象 (誰・何を)	内容 (手段、方法等)
市有建築物	《依頼件数:24件》 ・業務委託:9件 ・修繕工事:2件 ・工事:13件
成果目標 (どのような効果をもたらしたいのか)	《市営住宅関係:10件》 ・委託:2件 ・修繕工事:4件 ・工事:4件
市有建築物を利用するすべての人が安全で安心して利用できるように当該建築物の維持保全を行う。	《公共建築物、公共建築物設備点検:165施設/347棟》 ・点検実施件数 建築物 63施設/71棟 設備 63施設/71棟 ・報告書の作成及び提出 建築物 43施設/46棟 設備 43施設/46棟

事業開始時点からこれまでの状況変化等

社会情勢の変化等により、建設重視のフローからストック重視へと政策転換しており、今後は、公共建築物全体を見据えた維持保全についての計画的な対応が必要である。

コスト推移		24年度決算	25年度予算	26年度見込	27年度見込	28年度見込	
総事業費	(単位:円)	41,904,205	49,081,000	49,130,000	49,130,000	49,130,000	
事業費(直接経費)	(単位:円)	9,004,205	9,951,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	
財源内訳	国県支出金	0	0	0	0	0	
	地方債	0	0	0	0	0	
	その他特定財源	0	0	0	0	0	
	一般財源	0	9,951,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	
人件費		24年度	25年度見込	26年度見込	27年度見込	28年度見込	
概算人件費(正規職員)	(単位:円)	32,900,000	39,130,000	39,130,000	39,130,000	39,130,000	
正規職員従事者数	(単位:人)	4.70	5.59	5.59	5.59	5.59	
臨時職員等従事者数	(単位:人)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
事業の活動量・実績の数値化	指標名	単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	① 発注件数(依頼分及び市営住宅分)	件	34	34	34	34	34
	②						
	③						
〈記述欄〉※数値化できない場合							

もたらそうとする効果・成果の数値化	指標名		指標設定の考え方	単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	発注完了率	施設所管課等より依頼を受けた工事等については確実に実施していく。	%	100	100	100	100	100
	②								
	③								
〈記述欄〉※数値化できない場合									

(Check) 事務事業の自己評価					
事業実施の妥当性	①	【計画上の位置付け】 事業の目的が上位政策・施策に結びつきますか	A 結びつく B 一部結びつく C 結びつかない	A	(現状分析等) 公共建築物の管理者である市が当該建築物の営繕を行う必要がある。
	②	【市民ニーズ等の状況】 市民ニーズや社会状況の変化により、事業の役割が薄れていませんか	A 薄れていない B 少し薄れている C 薄れている	A	
	③	【市が関与する必要性】 市が事業主体であることは妥当ですか(国・県・民間と競合していませんか)	A 妥当である B あまり妥当でない C 妥当でない	A	
活動内容の有効性	①	【事業の達成状況】 成果目標の達成状況は順調に推移していますか	A 順調である B あまり順調ではない C 順調ではない	A	(現状分析等) 事業の達成状況については、依頼を受けた工事等は発注しており、設定した目標は確実に達成されているが、予算執行段階において予算は、施設所管課にあるため、スムーズな発注ができない状況にある。
	②	【事業内容の見直し】 成果を向上させるため、事業内容を見直す余地はありますか	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	B	
実施方法の効率性	①	【民間委託等】 民間委託、指定管理者制度の導入などにより、成果を下げずにコストを削減することは可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	A	(現状分析等) 公共建築物の営繕事業については、市が責任をもって行う分野であり、民間委託等には馴染まないと考える。
	②	【他事業との統合・連携】 目的や形態が類似・関連する事業との統合・連携によりコストの削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	A	
	③	【人件費の見直し】 非常勤職員等による対応その他の方法により、人件費の削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	A	
	④	【受益者負担の適正化】 受益者負担に見直しの余地はありますか(引上げ・引下げ・新たな負担・廃止)	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	A	

(Action) 事務事業の方向性と改革改善				
今後の方向性 (該当欄を選択)	不要(廃止) 民間実施 市による(民間委託の拡大・市民等との協働等) ● 市による実施(要改善) 市による実施(現行どおり) 市による実施(規模拡充)	(今後の方向性の理由) 公共建築物の維持管理については、施設所管課毎の縦割りの維持・管理ではなく、総合的な維持管理を実施していくことが必要である。		
改革改善内容	今後の改革改善の取組と、もたらそうとする効果 施設の営繕事業に係る予算を一元化し、効率的に扱えるようにすることで、縦割りの維持・管理状態が改善され、またコストの面からもメリットがある。			
改革改善による期待成果		外部評価の実施		
成果	コスト		無	
	削減	維持	実施年度	
	向上		決算審査特別委員会における意見等 (委員からの意見等)	
維持	●			
低下				

No	621	事務事業評価票		所管部長等名	建設部長 船藏 満彦				
				所管課・係名	建築住宅課 住宅係				
				課長名	今村 一成				
評価対象年度	平成 24 年度			(Plan) 事務事業の計画					
事務事業名	法律相談・訴訟関係事業			会計区分		一般会計			
				款項目コード(款-項-目)	02	—	01	—	10
				事業コード(大-中-小)	06	—	11	—	35
施策の体系 (八代市総合計画における位置づけ)	基本目標(章)	市民と行政がともに歩むために							
	施策の大綱(節)【政策】	効率的・効果的な行財政の経営							
	施策の展開(項)【施策】	行政の効率化の推進							
	具体的な施策と内容	適切な行政経営							
事務事業の目的	費用をかけずに住宅使用料等の収入を確保する。 また、適正な退去措置を行うことにより、他の入居者及び入居待機者との公平性を保つ。								
事務事業の概要 (全体事業の内容)	①滞納者に対して随時、滞納相談を実施し、その実態によって和解、訴訟等の法的措置を平成18年度以降弁護士に依頼しないで全て職員が行い、費用を掛けずに滞納整理を進める。②非常勤の徴収員による訪問徴収を実施するとともに、面談時に滞納相談を推奨することによって、費用を掛けずに滞納整理を進める。③滞納者が多重債務に陥っていることが分かった場合、市民相談室、司法書士会及び裁判所への法律相談を推奨し、個人の経済状況改善を図ることによって、結果的に滞納整理を進める。④滞納したまま退去した場合の未納債権について、民間の債権回収会社に成功報酬で委託することによって一部回収を推進し、費用を掛けずに不納欠損処理額を縮減する。								
根拠法令、要綱等	公営住宅法、八代市市営住宅設置管理条例、地方自治法、民事訴訟法、民事執行法								
実施手法 (該当欄を選択)	● 全部直営		一部委託		全部委託		法令による実施義務 (該当欄を選択)		義務である ● 義務ではない
事業期間	開始年度	合併前			終了年度	未定			

(Do) 事務事業の実施

評価対象年度の事業の内容

対象 (誰・何を)	内容 (手段、方法等)
市営住宅入居者(管理戸数31団地1371戸)のうち、家賃等(住宅使用料、駐車場使用料、共益費)を滞納している者(3ヶ月以上の滞納者)	①滞納整理について弁護士相談を2件実施した。 ②3か月以上の滞納者へは定期的に催告を行い、呼び出し等により債務を承認させ支払い計画を立てる相談を行った。 ・105名に催告書を送付し、うち59名から完納又は入金、来課や電話による支払い計画等の誓約があった。また、催告に応じなかった46名に対して再催告を行い、うち19名から納付や納付相談があった。 ・訴訟をし、和解等をしている者で、現在定期的に納付していない22名に催告を行い、納付がなければ明け渡しの強制執行等法的手続きをとる旨通知したところ、うち11名から納付や納付相談があった。 ・新たに、53名に催告書を送付し、うち34名から完納又は入金、来課や電話による支払い計画等の誓約があった。 ③滞納したまま退去した場合の未納債権について、民間の債権回収会社に成功報酬で委託し、2件115,600円を回収した。
成果目標 (どのような効果をもたらしたいのか)	
滞納者と接触の機会を増やし、納付指導を行い、悪質な滞納者へは訴訟・和解・住居明け渡しの強制執行等の法的措置を行ない、過年度を含めた収納率90%を目標に努力したい。	

事業開始時点からこれまでの状況変化等

平成17年度までは弁護士に依頼し年数件の提訴を行っていたが、平成18年度以後は職員による提訴、和解及び強制執行の法的措置を行なっている。その結果、平成18年度～21年度の収納率は年々上昇した。しかし、平成22年度以降は法的知識を有する職員が不在となったこともあり、法的な措置を行っておらず、結果的に収納率が減少することになった。

コスト推移		24年度決算	25年度予算	26年度見込	27年度見込	28年度見込		
総事業費	(単位:円)	4,490,000	6,664,000	6,664,000	6,664,000	6,664,000		
	事業費(直接経費)	(単位:円)	10,000	2,814,000	2,814,000	2,814,000	2,814,000	
	財源内訳	国県支出金	0	0	0	0	0	
		地方債	0	0	0	0	0	
		その他特定財源	0	13,000	13,000	13,000	13,000	
		一般財源	10,000	2,801,000	2,801,000	2,801,000	2,801,000	
人件費		24年度	25年度見込	26年度見込	27年度見込	28年度見込		
概算人件費(正規職員)	(単位:円)	4,480,000	3,850,000	3,850,000	3,850,000	3,850,000		
正規職員従事者数	(単位:人)	0.64	0.55	0.55	0.55	0.55		
臨時職員等従事者数	(単位:人)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
事業の活動量・実績の数値化	指標名		単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	滞納整理についての弁護士相談件数	件	2	5	5	5	5
	②	滞納者への催告書送付延べ件数	件	226	230	230	230	230
	③							
〈記述欄〉※数値化できない場合								

もたらそうとする効果・成果の数値化	指標名		指標設定の考え方	単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	催告書の送付により、完納又は入金、支払い計画等の誓約、納付相談があった件数	実際に催告に応じた、納付や納付相談の件数が多いほど、費用をあまりかけずに滞納整理ができていると考えられるため、指標として設定した。	件	123	130	140	150	160
	②								
	③								
〈記述欄〉※数値化できない場合									

(Check) 事務事業の自己評価					
事業実施の妥当性	①	【計画上の位置付け】 事業の目的が上位政策・施策に結びつきますか	A 結びつく B 一部結びつく C 結びつかない	A	(現状分析等) 事業主体として市自らが行う必要がある。収納・訴訟業務を行わない場合、悪質な滞納者の増加、収納率の低下、既存入居者の不公平感の増加、納税者として市民から市へ不信感が増幅する。
	②	【市民ニーズ等の状況】 市民ニーズや社会状況の変化により、事業の役割が薄れていませんか	A 薄れていない B 少し薄れている C 薄れている	A	
	③	【市が関与する必要性】 市が事業主体であることは妥当ですか(国・県・民間と競合していませんか)	A 妥当である B あまり妥当でない C 妥当でない	A	
活動内容の有効性	①	【事業の達成状況】 成果目標の達成状況は順調に推移していますか	A 順調である B あまり順調ではない C 順調ではない	B	(現状分析等) 収入未済解消は重要な問題であり、今後も解消に努めていく。具体的な方法として、訪問徴収や悪質滞納者への法的措置を実施していく。また、滞納者で呼び出しに応じない者へは今後連帯保証人への請求や住宅の明渡訴訟等の法的措置を実施する。なお、困難な事例では、弁護士へ相談や依頼をしたり、収納業務を有する他課との連携により、体制を整備していきたい。
	②	【事業内容の見直し】 成果を向上させるため、事業内容を見直す余地はありますか	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	A	
実施方法の効率性	①	【民間委託等】 民間委託、指定管理者制度の導入などにより、成果を下げずにコストを削減することは可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B	(現状分析等) 訪問徴収については、H22年度までシルバー人材センターへ業務委託を行っていたが、H23年度から非常勤の徴収嘱託職員を選任し、収納体制の充実を図った。
	②	【他事業との統合・連携】 目的や形態が類似・関連する事業との統合・連携によりコストの削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B	担当職員への負担が大きく、人事異動で係の構成や担務の内容が変わると上手く回らない場合がある。今後、収納、訴訟業務の仕事量に応じた人員の確保、及び訴訟関係を担当する人材育成に努めていく必要がある。
	③	【人件費の見直し】 非常勤職員等による対応その他の方法により、人件費の削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	A	
	④	【受益者負担の適正化】 受益者負担に見直しの余地はありますか(引上げ・引下げ・新たな負担・廃止)	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	A	

(Action) 事務事業の方向性と改革改善					
今後の方向性 (該当欄を選択)	不要(廃止) 民間実施 市による(民間委託の拡大・市民等との協働等) 市による実施(要改善) ● 市による実施(現行どおり) 市による実施(規模拡充)	(今後の方向性の理由) 事業主体として市自らが行う必要がある。 収入未済解消は重要な問題であり、今後も解消に努めていく。具体的な方法として、訪問徴収や悪質滞納者への法的措置を実施していく。また、滞納者で呼び出しに応じない者へは今後連帯保証人への請求や住宅の明渡訴訟等の法的措置を実施する。 なお、困難な事例では、弁護士へ相談や依頼をしたり、収納業務を有する他課との連携により、体制を整備していきたい。			
改革改善内容	今後の改革改善の取組と、もたらそうとする効果 ・担当者が異動した場合の引き継ぎがスムーズにいくよう、マニュアル等を整備する。 ・法的知識の研修を定期的を受講する等、資質の向上に努める。 ・困難なケースでは弁護士に相談できるような体制(相談費用の予算化)を構築する。 ・危険なケースでは警察と連携できるような体制を構築する。				
改革改善による期待成果		外部評価の実施	有：外部評価(市民事業仕分け)	実施年度	平成23年度
成果	向上	削減	維持	●	
	維持				
	低下				
		決算審査特別委員会における意見等	(委員からの意見等)		

No	334	事務事業評価票	所管部長等名	建設部長 船藏 満彦
			所管課・係名	建築住宅課 住宅係
			課長名	今村 一成

評価対象年度	平成 24 年度
--------	----------

(Plan) 事務事業の計画

事務事業名	公営住宅ストック総合改善事業		会計区分		一般会計			
			款項目コード(款-項-目)	07	—	06	—	01
			事業コード(大-中-小)	03	—	12	—	09
施策の体系 (八代市総合計画に おける位置づけ)	基本目標(章)	第3章 安全で快適に暮らせるまち						
	施策の大綱(節)【政策】	うるおいのある快適なまちづくり						
	施策の展開(項)【施策】	安心で快適な住環境の形成						
	具体的な施策と内容	良質な住宅の供給						
事務事業の目的	市営住宅の危険又は老朽箇所の整備を行うことにより、より安全で良好な住宅の供給が持続的に可能となる。計画的な改善を実施することにより、市営住宅を長く維持し、住宅事業における建設コストを抑える。							
事務事業の概要 (全体事業の内容)	住環境等の個別改善を実施し、社会資本整備総合交付金(住宅関連)に対応する公営住宅ストックの総合改善事業及び既存設備の機能向上等を行うもの。八代市営住宅長寿命化計画に基づき、計画的に市営住宅の改修を実施している。							
根拠法令、要綱等	公営住宅法、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法、交付金交付要綱 等							
実施手法 (該当欄を選択)	● 全部直営		一部委託		全部委託		法令による実施義務 (該当欄を選択)	● 義務である 義務ではない
事業期間	開始年度	合併前			終了年度	未定		

(Do) 事務事業の実施

評価対象年度の事業の内容	
対象 (誰・何を)	内容 (手段、方法等)
市営住宅の建物、設備	●八代市住生活基本計画策定業務 ●高島団地受水槽改修に伴う基礎実施設計業務及び改修工事
成果目標 (どのような効果をもたらしたいのか)	
団地ごとの改善スケジュールを示した「八代市営住宅長寿命化計画」に沿って、順次修繕及び改善を行うことで建物本体の寿命を延ばす。平成になって建設された木造住戸については、想定使用年数30年を40年に、また中層耐火構造住戸については、50年を70年へ延ばした使用を目標とする。	
事業開始時点からこれまでの状況変化等	
中層耐火構造(コンクリート造2階建、3~4階建)の市営住宅については、昭和49年~平成14年に建設されているが、躯体、設備共経年劣化による老朽化が進行している。	

コスト推移		24年度決算	25年度予算	26年度見込	27年度見込	28年度見込
総事業費	(単位:円)	29,273,520	14,138,000	54,900,000	17,500,000	54,300,000
事業費(直接経費)	(単位:円)	19,473,520	9,238,000	50,000,000	12,600,000	49,400,000
財源 内訳	国県支出金	7,846,000	1,861,000	5,000,000	3,150,000	12,350,000
	地方債	0	0	0	0	0
	その他特定財源	0	0	0	0	0
	一般財源	11,627,520	7,377,000	45,000,000	9,450,000	37,050,000
人件費		24年度	25年度見込	26年度見込	27年度見込	28年度見込
概算人件費(正規職員)	(単位:円)	9,800,000	4,900,000	4,900,000	4,900,000	4,900,000
正規職員従事者数	(単位:人)	1.40	0.70	0.70	0.70	0.70
臨時職員等従事者数	(単位:人)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

事業の 活動量・実績の 数値化	指標名		単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	市営住宅長寿命化計画による住宅の改善棟数(累計)	棟	18	30	50	56	92
	②							
	③							
〈記述欄〉※数値化できない場合								

もたらそうとする効果・成果の数値化	指標名		指標設定の考え方	単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	市営住宅長寿命化計画達成率	市営住宅長寿命化計画に沿った修繕・改善事業を実施することで、安心で快適な住環境を形成することができると思われるため。	%	8.4	14	23.4	26.2	43
	②								
	③								
〈記述欄〉※数値化できない場合									

(Check) 事務事業の自己評価					
事業実施の妥当性	①	【計画上の位置付け】 事業の目的が上位政策・施策に結びつきますか	A 結びつく B 一部結びつく C 結びつかない	A	(現状分析等) 公営住宅の管理者である市が建物、設備の改善を行なう必要がある。(公営住宅法第21条) 八代市の住宅の現状やニーズを調査・把握し、将来の公営住宅を含む住宅需要の推計や住宅施策の方針を立てるために、平成25年5月に「八代市住生活基本計画」を策定した。
	②	【市民ニーズ等の状況】 市民ニーズや社会状況の変化により、事業の役割が薄れていませんか	A 薄れていない B 少し薄れている C 薄れている	A	
	③	【市が関与する必要性】 市が事業主体であることは妥当ですか(国・県・民間と競合していませんか)	A 妥当である B あまり妥当でない C 妥当でない	A	
活動内容の有効性	①	【事業の達成状況】 成果目標の達成状況は順調に推移していますか	A 順調である B あまり順調ではない C 順調ではない	B	(現状分析等) 市営住宅の施設整備を適切に行わなければ、団地の劣化が進行するとともに、危険箇所や設備の不具合が増加し、入居者に危険や不自由が生じるため、計画的な施設整備が必要である。 また、家賃が極端に安い、いわゆる政策空家の入居者については、今後も他の団地に住み替えがしやすいような施策を検討していく。
	②	【事業内容の見直し】 成果を向上させるため、事業内容を見直す余地はありますか	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	A	
実施方法の効率性	①	【民間委託等】 民間委託、指定管理者制度の導入などにより、成果を下げずにコストを削減することは可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	A	(現状分析等) 市営住宅の施設整備については、民間へ委託可能な部分は無いか検討を行ったが、指定管理者を導入している先進地においても計画的な施設・設備の修繕は市が直接実施している状況である。市の施設である市営団地そのものの改修は市が責任を持って実施しなければならない分野であり指定管理者への委託に馴染まないと思われる。
	②	【他事業との統合・連携】 目的や形態が類似・関連する事業との統合・連携によりコストの削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	A	
	③	【人件費の見直し】 非常勤職員等による対応その他の方法により、人件費の削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B	
	④	【受益者負担の適正化】 受益者負担に見直しの余地はありますか(引上げ・引下げ・新たな負担・廃止)	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	A	

(Action) 事務事業の方向性と改革改善	
今後の方向性 (該当欄を選択)	不要(廃止) 民間実施 市による(民間委託の拡大・市民等との協働等) 市による実施(要改善) ● 市による実施(現行どおり) 市による実施(規模拡充)
改革改善内容	(今後の方向性の理由) 市営住宅の管理者である市が建物、設備の改善を行なう必要がある。 「八代市営住宅長寿命化計画」に基づき、市営住宅の長期活用を図っていくとともに、計画的な改修を実施していく。
今後の改革改善の取組と、もたらそうとする効果	
平成25年5月に策定した「八代市住生活基本計画」の中で、市民の住宅に対する現状やニーズについて調査・検討を行った。市営住宅の活用や入居等についても、市民ニーズを反映したものになるよう絶えず検討していく必要がある。	

改革改善による期待成果			
	コスト		
	削減	維持	増加
向上		●	
維持			
低下			

外部評価の実施	有：外部評価(市民事業仕分け)	実施年度	平成23年度
決算審査特別委員会における意見等	(委員からの意見等)		

No	333	事務事業評価票		所管部長等名	建設部長 船藏 満彦				
				所管課・係名	建築住宅課 住宅係				
				課長名	今村 一成				
評価対象年度	平成 24 年度			(Plan) 事務事業の計画					
事務事業名	公営住宅管理事業			会計区分	一般会計				
				款項目コード(款-項-目)	07	—	06	—	01
				事業コード(大-中-小)	03	—	12	—	08
施策の体系 (八代市総合計画に おける位置づけ)	基本目標(章)	第3章 安全で快適に暮らせるまち							
	施策の大綱(節)【政策】	うるおいのある快適なまちづくり							
	施策の展開(項)【施策】	安心で快適な住環境の形成							
	具体的な施策と内容	良質な住宅の供給							
事務事業の目的	市営住宅の維持管理・整備を行うことにより、入居者が安心・安全に生活できる住宅を供給し、居住水準の向上を図る。								
事務事業の概要 (全体事業の内容)	昭和25年から平成14年度までに建設された市営住宅31団地1,341戸を低所得者に低廉な家賃で賃貸し、入居者が安心して安全に生活することができるように住宅の管理を行うもので、老朽箇所の修繕、機器等の保守点検、ポンプの取替、植木剪定等の維持管理業務を行う。また、家賃等の滞納解消を促進し、市営住宅の管理運営に必要な財源を安定的に確保するとともに入居者に公平な運営を行う。								
根拠法令、要綱等	公営住宅法(昭和26年6月4日法律第193号)、八代市営住宅設置管理条例、八代市営住宅設置管理条例施行規則								
実施手法 (該当欄を選択)	● 全部直営		一部委託		全部委託		法令による実施義務 (該当欄を選択)	● 義務である 義務ではない	
事業期間	開始年度	合併前			終了年度	未定			

(Do) 事務事業の実施										
評価対象年度の事業の内容										
対象 (誰・何を)					内容 (手段、方法等)					
市営住宅(31団地1371戸)					①老朽箇所の修繕(大規模な施設改修と小規模な各戸の修繕) ②機器等の保守点検(給排水設備、浄化槽設備、消防設備等) ③新規入居者の募集 ④住宅使用料(家賃)等の徴収、収納対策…管理運営の主要な財源である住宅使用料、共益費を安定的に確保する必要がある。					
成果目標 (どのような効果をもたらしたいのか)										
市営住宅の維持管理に必要な保守点検、修繕、住宅の整備を行うことにより、市営住宅の居住水準の向上を図る。										
事業開始時点からこれまでの状況変化等										
昭和25年度～平成14年度に建設された市営住宅31団地1371戸の管理を行っている。なお、耐用年数をすでに経過している団地は全体の40%を占めており、施設の老朽化が進捗し修繕に係る費用が増加傾向にある。										
コスト推移					24年度決算	25年度予算	26年度見込	27年度見込	28年度見込	
総事業費 (単位:円)					96,222,774	90,071,000	91,121,000	91,121,000	91,121,000	
事業費(直接経費) (単位:円)					60,662,774	55,631,000	55,631,000	55,631,000	55,631,000	
財源内訳	国県支出金				0	0	0	0	0	
	地方債				0	0	0	0	0	
	その他特定財源				60,662,774	55,631,000	55,631,000	55,631,000	55,631,000	
	一般財源				0	0	0	0	0	
人件費					24年度	25年度見込	26年度見込	27年度見込	28年度見込	
概算人件費(正規職員) (単位:円)					35,560,000	34,440,000	35,490,000	35,490,000	35,490,000	
正規職員従事者数 (単位:人)					5.08	4.92	5.07	5.07	5.07	
臨時職員等従事者数 (単位:人)					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
事業の活動量・実績の数値化	指標名				単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	住宅使用料等(住宅使用料、駐車場使用料、共益費)収入額【現年度分】			千円	216,157	222,394	224,735	227,076	227,076
	②									
	③									
〈記述欄〉※数値化できない場合										

もたらそうとする効果・成果の数値化	指標名		指標設定の考え方	単位	24年度実績	25年度見込	26年度計画	27年度計画	28年度計画
	①	住宅使用料等(住宅使用料、駐車場使用料、共益費) 収納率【現年度分】	住宅使用料等は市営住宅の管理運営の主要な財源であるため、指標として設定した。	%	94.06	95	96	97	97
	②								
	③								
〈記述欄〉※数値化できない場合									

(Check) 事務事業の自己評価					
事業実施の妥当性	①	【計画上の位置付け】 事業の目的が上位政策・施策に結びつきますか	A 結びつく B 一部結びつく C 結びつかない	A A A	(現状分析等) 公営住宅は住宅に困窮する低所得者の居住の安定を図るため、戦後住宅施策の大きな柱として位置づけられ、国の指導の下、県や市町村が主体となり運営を行ってきた。平成15年6月の地方自治法改正により指定管理者制度が創設されたが、公営住宅の管理については、入居募集の広報・受付、設備の維持管理・修繕、家賃の収納は委託できるが、入居者の決定や家賃設定、収入超過者の認定、滞納者に対する法的措置等は公営住宅法上事業主体が行うこととされており、委託できないことになっている。
	②	【市民ニーズ等の状況】 市民ニーズや社会状況の変化により、事業の役割が薄れていませんか	A 薄れていない B 少し薄れている C 薄れている	A A A	
	③	【市が関与する必要性】 市が事業主体であることは妥当ですか(国・県・民間と競合していませんか)	A 妥当である B あまり妥当でない C 妥当でない	A A A	
活動内容の有効性	①	【事業の達成状況】 成果目標の達成状況は順調に推移していますか	A 順調である B あまり順調ではない C 順調ではない	B	(現状分析等) 市営住宅の施設や設備については、平成22年度に策定した「八代市営住宅長寿命化計画」に沿って、今後修繕を行っていき、住宅の長寿命化を図っていく。
	②	【事業内容の見直し】 成果を向上させるため、事業内容を見直す余地はありますか	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	B	その財源となる住宅使用料等の収納について、ここ数年収納率の減が続いたため、滞納整理実施計画の見直しを行ったところである。
実施方法の効率性	①	【民間委託等】 民間委託、指定管理者制度の導入などにより、成果を下げずにコストを削減することは可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B	(現状分析等) 指定管理者に委託しても、市営住宅に係る全業務を委託できるわけではない。公営住宅法上事業主体が行うこととされている事務(入居者の決定や家賃設定、収入超過者の認定、滞納者に対する法的措置等)はこれまでどおり、市の責任で実施する必要がある。
	②	【他事業との統合・連携】 目的や形態が類似・関連する事業との統合・連携によりコストの削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B	本市の市営住宅の管理運営の現状は、施設老朽化により維持管理に手間がかかる等、家賃等の収納にかかる人員が不足しており収納率の低下を招いていると思われる。今後、施設の維持管理・修繕を民間に委託した場合、現行職員は収納業務に回すことにより、収納率の大幅な向上が期待できる。今後の方向としては、滞納整理に力を入れて財源を確保していきたい。
	③	【人件費の見直し】 非常勤職員等による対応その他の方法により、人件費の削減は可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B	
	④	【受益者負担の適正化】 受益者負担に見直しの余地はありますか(引上げ・引下げ・新たな負担・廃止)	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	B	

(Action) 事務事業の方向性と改革改善				
今後の方向性 (該当欄を選択)	不要(廃止) 民間実施 市による(民間委託の拡大・市民等との協働等) ● 市による実施(要改善) 市による実施(現行どおり) 市による実施(規模拡充)	(今後の方向性の理由) 指定管理者制度を含め、効率的かつ円滑な民間委託等ができないか、情報収集・検討が必要である。 H25年5月に「八代市住生活基本計画」を策定し、その中で市営住宅の適正戸数や高齢者用の団地についても検討したところである。 また、団地の維持管理の財源となる住宅使用料の収納率向上も図っていく必要がある。		
改革改善内容	今後の改革改善の取組と、もたらそうとする効果 ①先進地視察や民間業者からの情報収集等により、指定管理者等の民間委託の検討を行う。 ②「八代市住生活基本計画」の中で人口動態を踏まえた市営住宅の需要予測、適正な管理戸数、高齢者用の住宅の検討を行ったので、市営住宅の活用や入居等について、市民ニーズを反映したものになるよう絶えず検討していく必要がある。 ③収納率の向上への取組を重点的に行っていきたい。			
改革改善による期待成果				
成果	コスト		外部評価の実施	有：外部評価(市民事業仕分け)
	削減	維持	増加	●
	向上			
	維持			
	低下			
		決算審査特別委員会における意見等	(委員からの意見等)	
		実施年度	平成22年度	